

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE V

UFFICIO ESECUZIONI

GIUDICE dott. GABRIELE MONTEFUSCO

R.G.E. 473/2024

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

ITACA SPV srl

vs.

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

RELAZIONE

CTU arch. PASQUALE SALVATORE

Creditore procedente:

ITACA SPV srl, c.f/p.iva: 05310700264;

rappresentata e difesa da:

avv. [REDACTED]

P.E.C.: [REDACTED]

Debitrice esecutata (non costituita):

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED];

IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Immobile sito nel Comune di Napoli alla via Fontanelle, 34, piano 4°, così riportato al N.C.E.U del comune di Napoli (cfr. *Allegato n.2_Documentazione catastale*):

- [REDACTED], categoria A4
(abitazioni popolari), 3 vani, piano 4;

PREMESSA

Con ordinanza in data 25.10.2024, il G.E. dott. Gabriele Montefusco, nominava il sottoscritto arch. Pasquale Salvatore consulente tecnico d'ufficio come esperto stimatore nella procedura di esecuzione in epigrafe; in data 25.10.2024 lo scrivente prestava giuramento telematico accettando l'incarico articolato e formulato secondo quanto indicato nel modulo di accettazione incarico, reperibile sul sito www.tribunalenapoli.it, con particolare riferimento alla Sezione A: contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore.

1) **ACCESSO AI LUOGHI DI CAUSA**

Accesso n.1

In data 19.11.2024, alle ore 16.00 - come da convocazione predisposta dal custode giudiziario nominato, avv. Marco Farina - il sottoscritto si recava sui luoghi di causa in Napoli, alla via Fontanelle, 34, piano 4, in uno al custode giudiziario nominato, avv. Marco Farina per dare inizio alle operazioni peritali. Dalla lettura delle targhette identificative poste sulle cassette postali, l'immobile pignorato risultava essere occupato da [REDACTED]. Rilevata l'assenza di persone nello stesso immobile, il sottoscritto e il custode

giudiziario rinviavano l'accesso alla data del 21.11.2024, dandone opportuna comunicazione agli occupanti e rilasciando, a tale scopo, copia del verbale in corrispondenza della porta di ingresso; successivamente si lasciavano i luoghi di causa (cfr. *Allegato n.1_Verballi di accesso*).

Accesso n.2

In data 21.11.2024, alle ore 16.00 – come stabilito in sede del precedente accesso – il sottoscritto e il custode giudiziario, si recavano sui luoghi di causa in Napoli, alla via Fontanelle, 34, piano 4, per l'avvio delle operazioni peritali. Si provvedeva in prima istanza alla identificazione del signor [REDACTED], fratello della debitrice esecutata [REDACTED], e attuale occupante dell'immobile pignorato che dichiarava di occupare lo stesso in uno alla coniuge [REDACTED] e al figlio [REDACTED]; aggiungeva inoltre che non vi è costituzione di amministrazione condominiale, che l'immobile non dispone di pertinenze esclusive e/o box auto, di certificazioni di impianti e di attestato di prestazione energetica e di adduzione di gas di città. Si provvedeva quindi al rilievo grafico e fotografico del bene pignorato, riscontrando la realizzazione di un soppalco realizzato dal signor [REDACTED], così come dichiarato a verbale dallo stesso (cfr. *Allegato n.1_Verballi di accesso*).

CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva**, redatta dalla dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 18.09.2024.

La stessa risale ad atti di acquisti *derivativi* **antercedenti di oltre un ventennio alla data di trascrizione del pignoramento** (22.07.2024), e precisamente atto di compravendita per notar DI TRANSO del 10/06/1976, rep. 79984, e del 21/11/1974, rep. 78956 trascritti presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, rispettivamente il 10/07/1976 al n. 7552 e il 25/11/1974 al n. 12440 di formalità.

Si precisa che in detta certificazione **sono indicati** i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Non risultano depositati dal creditore procedente **l'estratto catastale attuale, l'estratto catastale storico, il certificato di stato civile dell'esecutata**; tutta la documentazione mancante è stata acquisita dal sottoscritto (cfr. *Allegato n.2_Documentazione catastale e Allegato n.4_Documentazione ufficio stato civile ed anagrafe*).

2) **RISPOSTE AI QUESITI**

Quesito n.1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento – così come individuato nello stesso atto di pignoramento – è l'immobile sito nel Comune di Napoli, alla via Fontanelle, 34 piano 4, così riportato al N.C.E.U del Comune di Napoli

➤ [REDACTED], categoria A4
(abitazioni popolari), 3 vani, piano 4;

Diritti reali

[REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1,

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

DIFFORMITÀ FORMALI

I dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, pertanto **non si rilevano difformità formali**.

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI

Lo stato di fatto attuale risulta essere difforme – per effetto della esistenza del soppalco realizzato dall'attuale occupante – dalla planimetria catastale in banca dati, rinviando, per la specificità delle difformità riscontrate, alla risposta fornita nel successivo quesito n.3; **si rilevano pertanto difformità sostanziali**.

Per l'esatta individuazione dell'immobile pignorato si riporta sovrapposizione delle mappe catastali e delle foto satellitari (cfr. Allegato n.3_ Sovrapposizione foto satellitari-mappe catastali).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto mappa Catasto Terreni Comune di Napoli, [REDACTED]

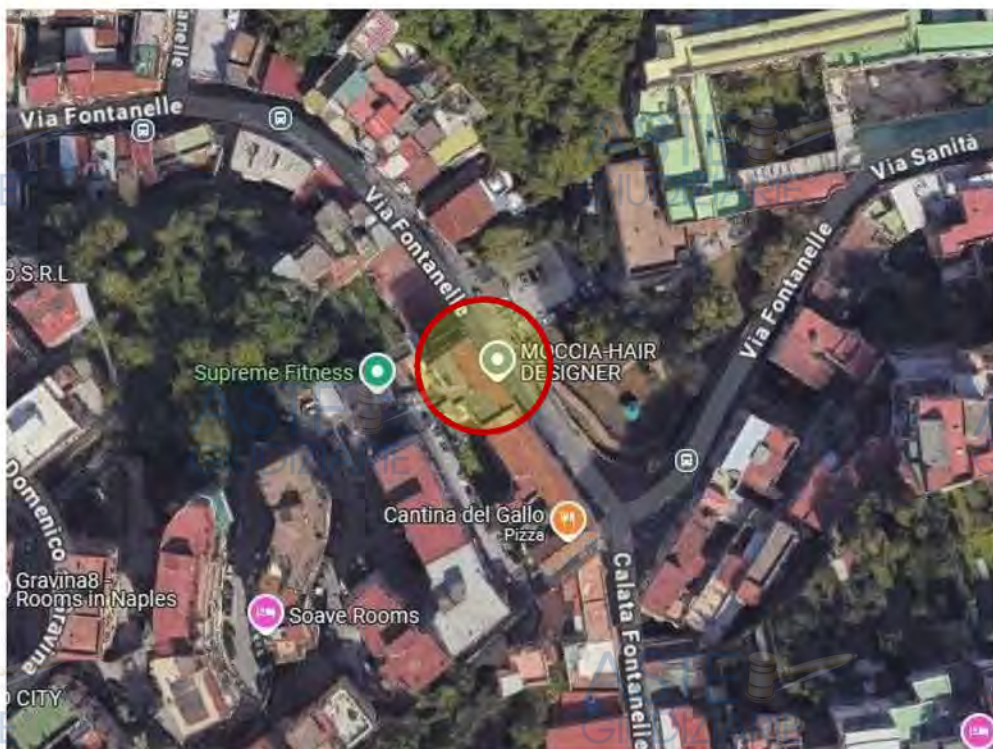


Foto satellitare, Napoli, via Fontanelle (fonte Google maps)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sovrapposizione mappa catastale-foto satellitare

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Formazione dei lotti

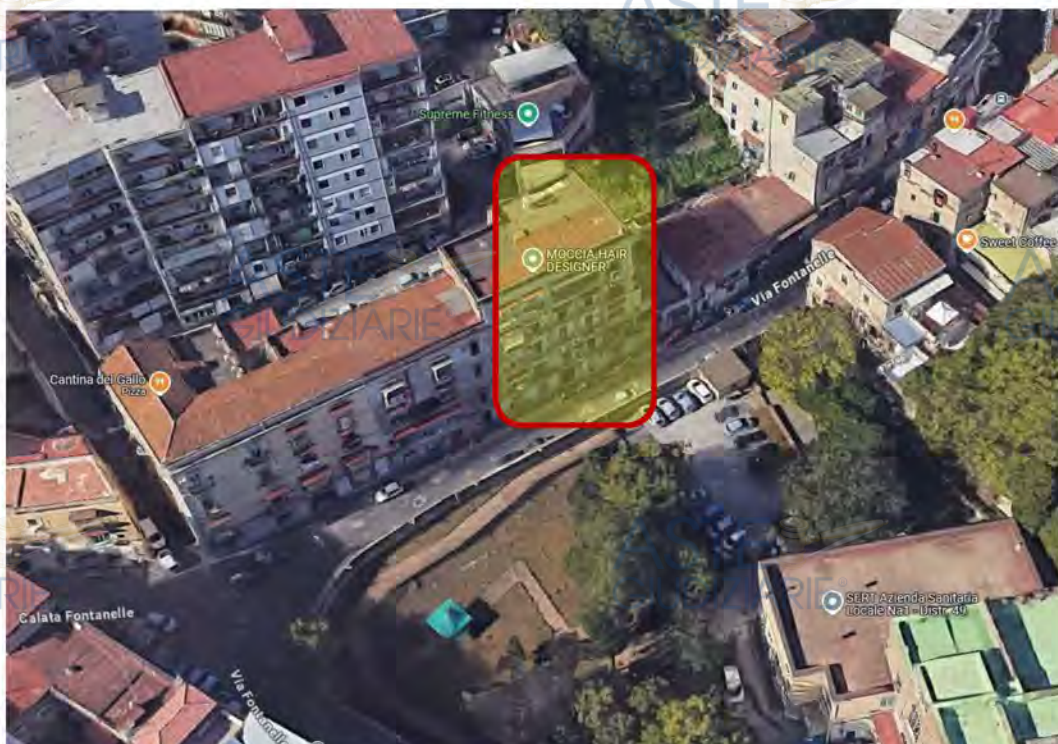
Rilevate le caratteristiche dell'immobile pignorato, al fine di assicurare la maggiore appetibilità di mercato dello stesso, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di un lotto unico di vendita** composto da:

- [REDACTED], categoria A4 (abitazioni popolari), 3 vani, piano 4;
confini: a nord-est con via Fontanelle, a sud-est con altra unità immobiliare e atrio di piano, a sud-ovest con altra unità immobiliare e a nord-ovest con [REDACTED], [REDACTED] catasto terreni;

Quesito n.2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il **lotto unico di vendita** è composto da **n. 1 immobile** ubicato nel Comune di Napoli, alla via Fontanelle n.34, piano 4°, identificato al N.C.E.U del comune di Napoli alla [REDACTED], categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare).



Via Fontanelle 34, vista dall'alto (fonte Google Earth)

Il fabbricato in cui è compreso il bene staggito è composto da n.4 piani in elevazione oltre il piano terra, con struttura in muratura portante di tufo (*foto n.1*); non è presente ascensore, il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione, non differenziandosi, in generale, dall'edilizia e dal contesto circostante, in cui si riscontra la ridotta presenza di attività commerciali artigianali e al dettaglio.

Si rileva la presenza, a pochi metri, della palina "Fontanelle" per il trasporto su gomma ANM, linea C52; la stazione "Materdei" della Metro L1 è posta a una distanza di 900 metri.

Dal portone di ingresso metallico (*foto n.2*), si accede all'androne condominiale (*foto n.3*), e in successione alla scala di collegamento dei quattro piani in elevazione; lo stato di conservazione complessivo delle parti comuni è scadente, come evidenziato dall'intradosso del solaio di copertura (*foto n.4*), e dai davanzali delle finestre (*foto n.5*), della stessa cassa scale.



Foto n.1 – Fabbricato via Fontanelle 34



Foto n.2 – Portone ingresso



Foto n.3 – Androne condominiale



Foto n.4- Cassa scale, intradosso solaio copertura



Foto n.5 – Cassa scale, davanzale finestra

L'immobile pignorato è posto al piano 4° del fabbricato descritto, al termine del corridoio/atrio di piano posizionato alla sinistra del corpo scale (*foto n.6*), confina a nord-est con via Fontanelle, a sud-est con altra unità immobiliare e atrio di piano, a sud-ovest con altra unità immobiliare e a nord-ovest con particella 88, foglio 73 catasto terreni; è costituito da un ingresso (*foto n.7*), bagno (*foto n.8*), cucina-soggiorno (*foto n.9 e n.10*), e da n.2 camere e un corridoio su soppalco (*foto n.11, n.12 e n.13*), oltre n.2 balconi (*foto n.14 e n.15*).

La pavimentazione in gres porcellanato si differenzia per formato e colore nei singoli ambienti, tutte le pareti sono tinteggiate e/o rivestite con parati, ad eccezione del bagno rivestito con piastrelle ceramiche. Le porte di accesso alle camere e ai servizi sono in tamburato di legno, la porta di accesso all'immobile è di tipo blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera, con persiane napoletane metalliche (*cfr. Allegato n.15, rilievo stato attuale e Allegato n.17, documentazione fotografica*).

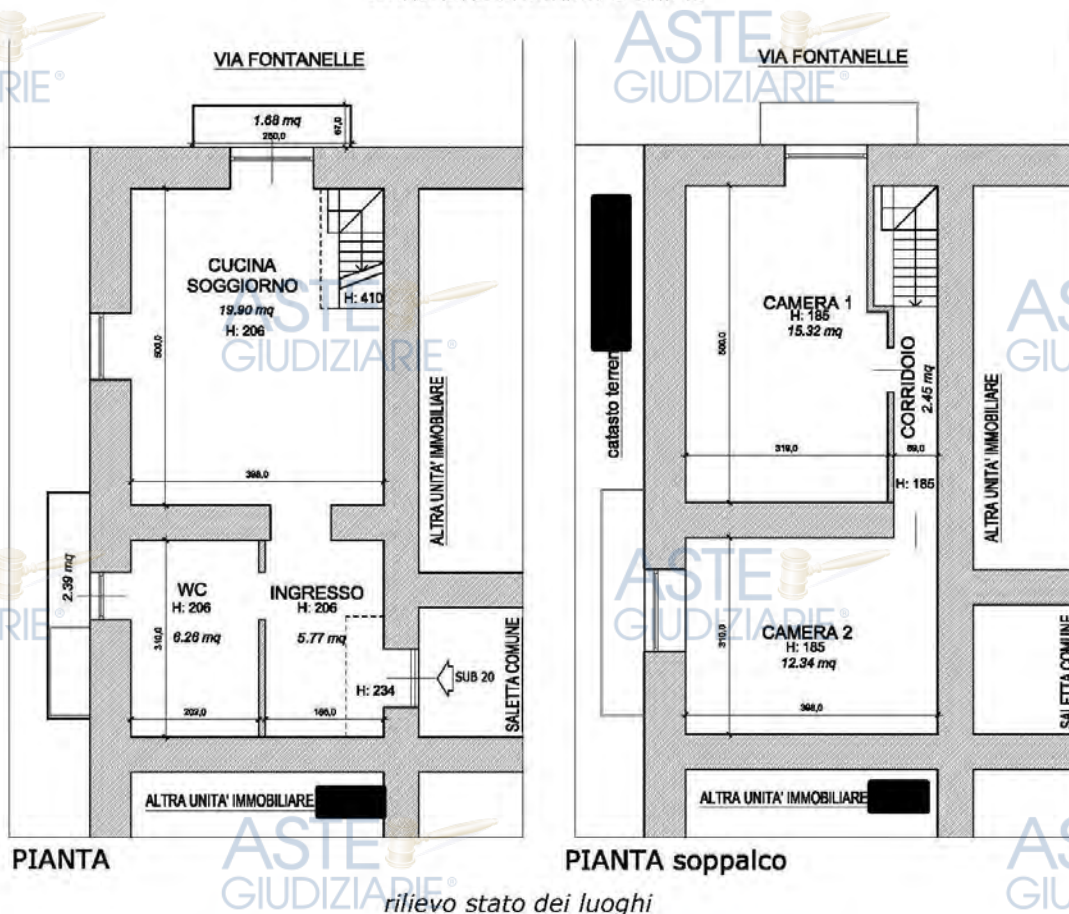


Foto n.6 – ingresso da atrio di piano



Foto n.7 – ingresso

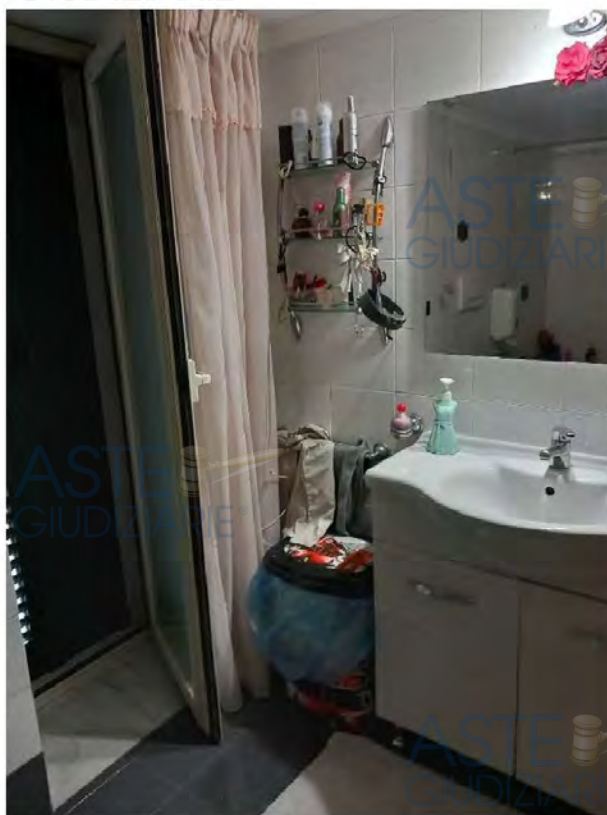


Foto n.8 – wc



Foto n.9 – Cucina-soggiorno



Foto n.10 – Cucina-soggiorno



Foto n.11- scala collegamento al soppalco

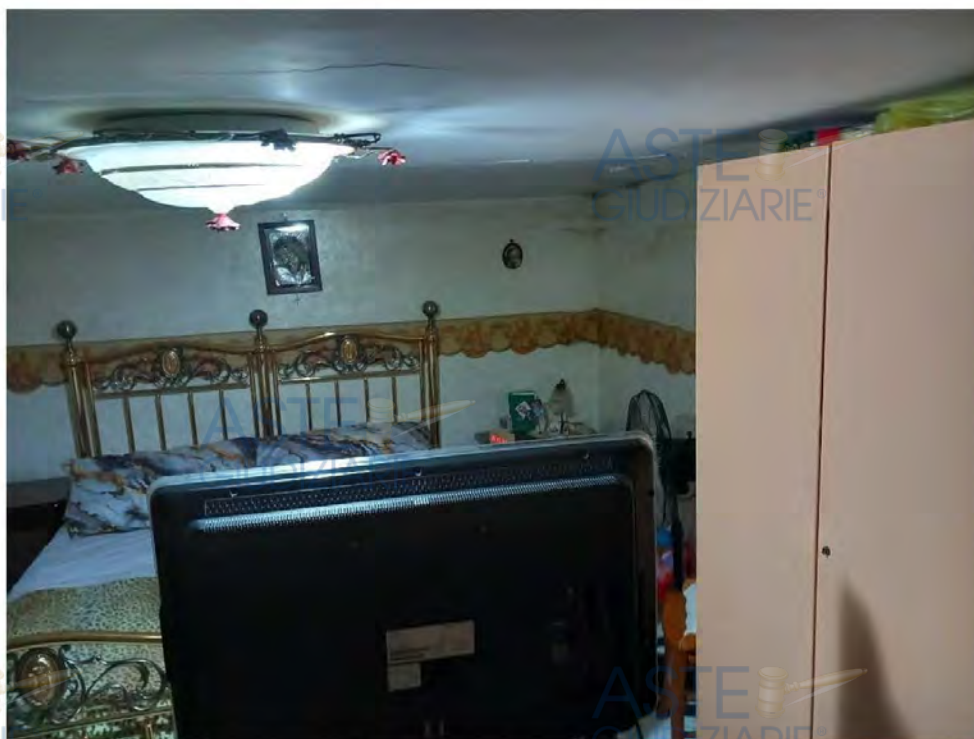


Foto n.12 – camera n.1



Foto n.13 – camera n.2



Foto n.14 – balcone n.1



Foto n.15 -balcone n.2



Foto n.16 - vista dal balcone n.1

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico (foto n.19) e impianto idrico-sanitario con acqua calda prodotta da uno scaldacqua posto nel balcone n.2, alimentato da una bombola a gas (foto n.17 e n.18); non sono presenti le

certificazioni degli impianti indicati. Complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione è da ritenersi sufficiente.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE).



Foto n.17 – balcone n.2 – scaldacqua a gas



Foto n.18 – alimentazione gas



Foto n.19 – quadro elettrico

Di seguito si elencano le superfici calpestabili di ogni singolo ambiente:

[REDACTED]	
soggiorno cucina	19,90
ingresso	5,77
wc	6,26
corridoio (su soppalco)	2,45
camera 1 (su soppalco)	15,32
camera 2 (su soppalco)	12,34
<i>superficie netta</i>	<i>62,04</i>
balcone 1	1,68
balcone 2	2,39
<i>superficie estema</i>	<i>4,07</i>

La superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie catastale (Scts) dei vani principali e accessori diretti e dalla superficie omogeneizzata (So) delle pertinenze dell'unità immobiliare come stabilito dal D.P.R. 138/98.

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		coefficiente	(So)
vani principali	44,82	1,00	44,82
pertinenze di ornamento	1,68		
	2,39		
<i>totale pert. ornamento</i>	<i>4,07</i>	<i>0,30</i>	<i>1,22</i>
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			46

Occorre precisare che **tutti gli ambienti interni** dell'unità immobiliare **presentano altezze inferiori** a quelle indicate nel Regolamento edilizio del Comune di Napoli per i locali di abitazione (cfr. quesito n.6 e n.7).

Non è costituita amministrazione condominiale per il fabbricato in cui è compreso l'immobile staggito.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi, **i cui costi e le conseguenti certificazioni sono stimati forfettariamente in euro 1.500,00.**

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (APE). **Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di euro 300,00.**

Quesito n.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene oggetto di pignoramento risulta all'attualità così censito al N.C.E.U del Comune di Napoli:

➤ [REDACTED], categoria A4
(abitazioni popolari), 3 vani, piano 4;

Storia catastale del bene

L'immobile pignorato è compreso nel fabbricato edificato sulla [REDACTED]
[REDACTED]; la scheda planimetrica

attualmente presente in banca dati è quella presentata dalla signora [REDACTED], in qualità di primo intestatario dell'unità immobiliare, in data 11.11.1939 (cfr. Allegato n.2_Documentazione catastale attuale acquisita)

Dati catastali attuali del bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento è attualmente indicato con i seguenti dati catastali:

➤ [REDACTED];

Dati catastali indicati nell'atto di pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento è indicato nell'atto di pignoramento con i seguenti dati catastali:

➤ [REDACTED];

Si rileva l'**errata rispondenza formale** con i dati catastali attuali:

Dati catastali indicati nella Nota di trascrizione

Il bene oggetto di pignoramento è indicato nella nota di trascrizione con i seguenti dati catastali:

➤ [REDACTED];

Si rileva l'**esatta rispondenza formale** con i dati catastali attuali

Dati catastali indicati nell'Atto di compravendita del 11.10.2005

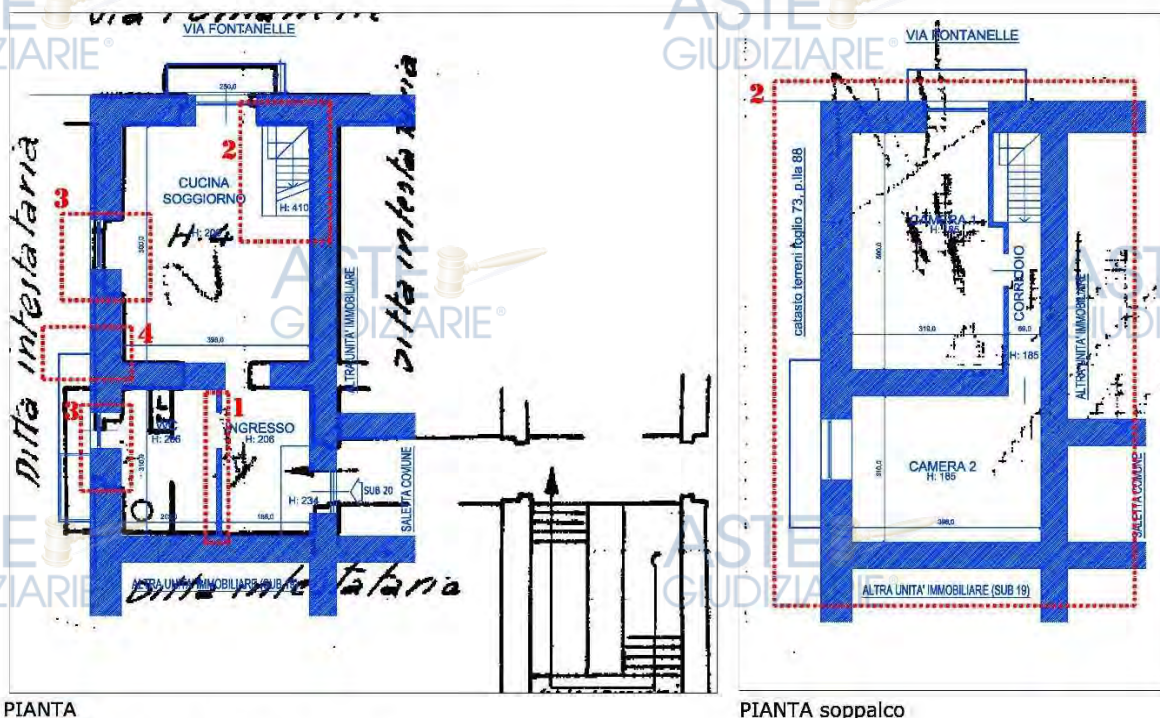
Il bene oggetto di pignoramento è indicato nell'atto di compravendita del 11.10.2005 (cfr. Allegato n.5_Atto di provenienza) con i seguenti dati catastali:

➤ [REDACTED];

Si rileva l'**esatta rispondenza formale** con i dati catastali attuali

Dal **confronto tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria presente in banca dati** (cfr. Allegato n.16 – Sovrapposizione rilievo stato attuale/planimetrie catastali), si riscontrano diverse difformità così distinte:

- 1) diversa distribuzione spazi interni relativa agli ambienti ingresso/wc;
- 2) assenza della rappresentazione del *piano soppalco* e della relativa scala di collegamento;
- 3) errata rappresentazione delle aperture esterne;
- 4) errata rappresentazione del balcone in corrispondenza del wc.



PIANTA

PIANTA soppalco

- rilievo stato dei luoghi attuale
- difformità riscontrate

Sovrapposizione stato attuale/plan.catastale,

Per la **eliminazione delle difformità riscontrate** nella planimetria catastale in banca dati, rispetto allo stato dei luoghi attuale, è necessario predisporre atto di aggiornamento DOCFA telematico con pagamento di tributi, pari a euro cinquecento (€ 600,00).

Quesito n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – **piena ed intera proprietà di appartamento** ubicato in Napoli alla via Fontanelle n. 34, piano 4°; composto da: ingresso, wc, e soggiorno cucina, oltre n.2 camere da letto e corridoio poste su soppalco; confina a nord-est con via Fontanelle, a sud-est con altra unità immobiliare e atrio di piano, a sud-ovest con altra unità immobiliare e a nord-ovest con particella 88, foglio 73 catasto terreni; è riportato nel [REDACTED];

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale in banca dati per effetto della realizzazione del soppalco e di diversa distribuzione degli spazi interni, occorre pertanto predisporre presentazione Docfa;

L'immobile, **di cui non si è rinvenuta licenza edilizia**, risulta essere esistente alla data dell'11.11.1939 (cfr. planimetria catastale), data compresa tra la Legge urbanistica n.1150 del 17.08.1942 e l'entrata in vigore del Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 16.11.1935; **lo stato dei luoghi è difforme** rispetto alla planimetria catastale originaria in merito a: 1) diversa distribuzione spazi interni; 2) presenza di piano soppalco e della relativa scala di collegamento; a parere dell'esperto stimatore la difformità di cui al punto 1) può essere sanata con la presentazione di CILA in sanatoria (art.6 bis, comma 5 Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i); la difformità riportata al punto 2), non può essere sanata; non risulta ordine di demolizione del bene; il terreno su cui è edificato l'immobile descritto ricade nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale ed è classificato come Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art.92; ricade in piccola parte come Unità di spazio scoperto concluse - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base - art.114; rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

PREZZO BASE euro 33.336,90:

Quesito n.5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento (16.09.2024):

- **atto di compravendita redatto dal dott. Mario Ferrara**, Notaio in Pozzuoli (Na) dell'11.10.2005 repertorio n. 81222 raccolta n. 27953, registrato a Pozzuoli (NA) il 11.10.2005 al n. 1173/1T presso l'Ufficio atti pubblici dell'Agenzia delle Entrate di Pozzuoli (NA) e trascritto in data 12.10.2005 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio nn. 36157-16963 e 36158 - 16964, **mediante il quale** [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] **acquistava dalla parte venditrice** - [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] - **la piena proprietà** "[...] dell'immobile sito in Napoli alla via Fontanelle n.34 e precisamente: appartamento sito al piano quarto composto da due vani ed

accessori con ingresso dalla porta di fronte entrando dalla saletta comune (a sinistra del ballatoio del quarto piano), confinante con detta saletta, con appartamento [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla [REDACTED], z.c. 7, cat.A/4, cl.6, vani 3, R.C. euro 178,18" (cfr. Allegato n.5 – atto di provenienza).

- **successione testamentaria**, del de cuius [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (data di morte [REDACTED]) del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] - nota di trascrizione registro generale n. [REDACTED], registro particolare n. [REDACTED] del [REDACTED], mediante la quale [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (per la quota di [REDACTED]); [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (per la quota di [REDACTED]); [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (per la quota di [REDACTED]); [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (per la quota di [REDACTED]), ereditavano dal de cuius [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile alla via Fontanelle 34, piano 4 – Napoli, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla [REDACTED] (cfr. Allegato n.6 – nota trascrizione successione testamentaria).
- **atto di compravendita redatto dal dott. Luciano di Transo**, Notaio in Napoli del 05.12.1974 repertorio n. 78972 raccolta n. 12831, registrato a Napoli il 18.12.1974 al n. 11664 presso l'Ufficio del Registro Atti Civili di Napoli e trascritto in data 13.12.1974 presso i RR.II. di Napoli ai nn.15724/13036, mediante il quale [REDACTED] acquistava dalla parte venditrice [REDACTED], la piena proprietà "[...] di due piccoli quartini siti al quarto piano del fabbricato in Napoli alla via Fontanelle n.34 con accesso dalla porta a sinistra salendo la scala e che, attraverso una saletta in comune, hanno ingresso rispettivamente dalla porta a sinistra e dalla porta di fronte di detta saletta comune [...] b) piccolo quartino di due vani e accessori con ingresso dalla porta di fronte entrando nella saletta comune (a sinistra del ballatoio del quarto piano) riportato nel [REDACTED] [REDACTED] Fontanelle 34, piano 4°, zona 7^, cat.A/4, cl.6^ vani 3 rc. 1.446 lire e confinante con detta saletta, con il quartino precedentemente descritto e con proprietà [REDACTED]" (cfr. Allegato n.9 – atto Notaio Di Transo del 05.12.1974).

Si precisa che nella relazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente, **sono riportati in maniera errata, come atti di provenienza ultraventennale, gli atti notarili pubblici di compravendita, rogito Notaio Di Transo, stipulati il 10/06/1976 rep. 79984 e il 21/11/1974 rep. 78956, trascritti presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, rispettivamente il 10/07/1976 al n. 7552 e il 25/11/1974 al n. 12440 di formalità.**

Dalla acquisizione (a cura del sottoscritto) di detti atti, emerge che gli stessi si riferiscono alla **compravendita di immobili diversi da quello oggetto di procedura (██████████)** riportato – come si è visto – **nell'atto di compravendita del 05.12.1974 per Notaio Luciano di Transo** (cfr. *Allegato n.7 – atto Notaio Di Transo del 10.07.1976 e Allegato n.8 – atto Notaio Di Transo del 21.11.1974*).

Il fabbricato in cui sono compresi i beni pignorati, insiste ██████████
██████████; si riporta stralcio dell'estratto di mappa catastale (cfr. *Allegato n.2 – Documentazione catastale acquisita*).



Estratto mappa catasto terreni ██████████

Quesito n.6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Come già riportato in risposta al quesito di competenza, l'immobile pignorato ricade nella **zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale e classificato come **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art.92**; in **piccola parte** come **Unità di spazio scoperto concluse - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base - art.114**.

Considerato il mancato rinvenimento di pratiche edilizie, così come indicato nella risposta alla istanza di accesso agli atti (cfr. Allegato n.11_ documentazione ufficio edilizia privata) inviata dal sottoscritto allo Sportello Edilizia Privata del Comune di Napoli si è provveduto a datare la presumibile epoca di costruzione dell'immobile con la documentazione acquisita:

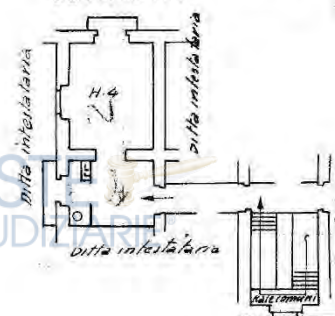
- scheda planimetrica catastale presentata dall'allora avente titolo e in qualità di prima intestataria signora [REDACTED], in data 11.11.1939;

Data presentazione: 11/11/1939 - Data: 29/10/2024 - n. T46384 - Richiedente: SLVPQL72R30F8390

 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)	
<i>Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°</i> Comune <u>Napoli</u> Via <u>Fontanelle N° 34</u>		<i>Ditta</i> [REDACTED] in Segnare: cognome, nome, paternità del solo primo intestatario	
		ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)	
		COMUNE di _____	
		Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 2334226	
		AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.	

42 Piano int. N° 12 bis

via Fontanelle



L'immobile - ricadente all'interno del centro urbano della città di Napoli - pertanto risulta essere preesistente alla legge urbanistica n.1150 del 17.08.1942 e successivo alla entrata in vigore del Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 16.11.1935.

Al fine di ottenere ulteriori elementi in merito, lo scrivente provvedeva alla acquisizione dell'atto di donazione del 02.02.1946, per Notaio Isidoro Cimmino, con cui la [REDACTED], donava tra gli altri al figlio [REDACTED] " [...] al quarto piano, i due quartini a sinistra distinti con i numeri interni 12 e 12 bis [...] " in quanto "[...] piena ed assoluta proprietaria dei fabbricati in Napoli alla via Fontanelle alla Sanità n.ri 27-31-34 composti i primi due di tre piani e il terzo di quattro piani [...] " riportato alla "[...]partita [REDACTED] sezione Avvocata[...]" (cfr. Allegato n.10_ atto Notaio Cimmino del 02.02.1946).

Dalla successiva indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali, non emergevano altri elementi utili, poichè a tale partita risultavano essere abbinati altri intestatari e altri immobili (cfr. Allegato n.2_ documentazione catastale)

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale del 11.11.1939, come già indicato in risposta al quesito n.3 si riscontrano, oltre a errate rappresentazioni grafiche, le seguenti difformità così distinte:

- 1) diversa distribuzione spazi interni relativa agli ambienti ingresso/wc;
- 2) presenza di *piano soppalco* e della relativa scala di collegamento;

La difformità riportata al punto 1), rientra negli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) nell'art.31 Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i., subordinati alla presentazione di comunicazione di inizio lavori asseverata (art.6 bis Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i.), eseguita senza titolo.

Tale intervento, pertanto, **andrà sanato**, ai sensi dell'art.6 bis, comma 5 Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i con la presentazione di **mancata comunicazione di inizio lavori asseverata (c.d. CILA in sanatoria)**, con i rispettivi costi:

- sanzione pecuniaria (art.6 bis, comma 5 T.U. 380/01): 1.000,00 €
- spese tecniche (per presentazione CILA in sanatoria): 2.000,00 €
totale: 3.000,00 €

La difformità riportata al punto 2), è realizzata in maniera difforme da quella consentita dall' art.92 - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco delle norme di attuazione della variante al PRG, e nello specifico del comma 8, lettera d), in cui l'immobile è compreso:

- *Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:*

d) *l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità*

abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

Nello specifico, il soppalco realizzato occupa tutta la superficie dell'immobile (superficie massima consentita 40 % della superficie utile totale) e interferisce con le bucatore esistenti in facciata in virtù della aderenza alle stesse, contrariamente a quanto prescritto dall'art. 92, comma 8, lettera d (distanza dalle bucatore di almeno 1,50 m)

Si precisa che le altezze dei n. 2 livelli attuali **risultano essere tutte inferiori alla altezza minima** per i locali di abitazione come indicato nel Regolamento edilizio del Comune di Napoli, nel Decreto Ministeriale Sanità del 05.07.1975 e nel Testo unico dell'edilizia 380/2001, incluso quanto recepito dalla Regione Campania (cfr. circolare applicativa n. CI/2025/3 del 28.01.2025) in merito alle modifiche introdotte dalla L.105/2024, **non presentando, pertanto, i requisiti minimi di abitabilità.**

Tale intervento, in evidente contrasto con la normativa riportata **è pertanto non sanabile**; non risultano essere presenti fascicoli di contenziosi amministrativi relativi ad accertamenti di abusi edilizi (*cfr. Allegato n.12_ Documentazione ufficio antiabusivismo*) e istanze di condono edilizio (*cfr. Allegato n.12_ Documentazione ufficio condono*).

La trasformazione andrà pertanto rimossa attraverso la presentazione **di CILD, comunicazione inizio lavori demolizione**, e la successiva demolizione del soppalco, con i relativi costi:

- spese tecniche (per presentazione CILD): 2.000,00 €
- demolizione soppalco: 10.000,00 €
- totale: 12.000,00 €**

Si precisa altresì che, per tutto quanto sopra riportato, è fatto salvo, in ogni caso, il **finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

Certificato di destinazione urbanistica

Successivamente alla istanza di accesso agli atti inviata dallo scrivente al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa – area urbanistica del Comune di Napoli, si acquisiva **certificato di destinazione urbanistica**

aggiornato (cfr. Allegato n.14_ certificato destinazione urbanistica), in cui si riporta che la particella 89 del foglio 73 catasto terreni del Comune di Napoli:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, **nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica: per la **maggior estensione come *Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.92***; in **piccola parte come *Unità di spazio scoperto concluse - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base - art.114***;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area a bassa instabilità**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "**Agnano Camaldoli**" (Dm 06.11.1995) e "**Posillipo**" (Dm 14.12.1995), né nella **perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei** (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella **perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli** (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
- non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- ricade in **parte** nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella **carta del rischio da frana R3 rischio elevato**;
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
- È fatto salvo ogni altro vincolo previsto

PG/2025/29896 del 13/01/2025

All'arch. Pasquale Salvatore
n.q. di CTU del Procedimento R.G.N. 473/2024

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al NCT fg 73 p.lla 89.

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/29884 del 13.01.2025, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al NCT fg 73 p.lla 89 vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998), vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), si attesta che

La Particella 89 del Foglio 73:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'**art.26** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
 - e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica: per la **maggiore estensione come Unita' edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.92**; in **piccola parte come Unita' di spazio scoperto concluso - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unita' edilizie di base - art.114**;
 - rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**;
 - e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area a bassa instabilita'**;
 - non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "**Agnano Camaldoli**" (Dm 06.11.1995) e "**Posillipo**" (Dm 14.12.1995), ne' nella **perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei** (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella **perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli** (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
- Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- ricade in **parte** nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella **carta del rischio da frana R3 rischio elevato**;
 - rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

Firmata digitalmente dal dirigente
arch. Andrea Ceudech

Firmato digitalmente da:

ANDREA CEUDECH
Firmato il 13/01/2025 14:43
Seriale Certificato: 24331693
Valido dal 16/06/2022 al 16/06/2025
InfoCert Firma Qualificata 2

Certificato destinazione urbanistica aggiornato

Quesito n.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato è attualmente **occupato senza titolo** da **soggetti terzi**, nello specifico dal [REDACTED] ([REDACTED] della esecutata [REDACTED]) in uno al suo nucleo familiare. Dalla acquisizione del certificato storico di residenza si rileva che [REDACTED] risiede nell'immobile oggetto di pignoramento dal 05.12.1963. (cfr. Allegato n.4_ Documentazione ufficio stato civile e anagrafe).

Trattandosi di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura, il sottoscritto ha provveduto a quantificare il **canone di locazione** di mercato dell'immobile e successivamente alla determinazione della **indennità di occupazione** da richiedere al terzo occupante:

canone di locazione: 193,20 €

riduzione per indennità occupazione (20,00%): 38,64 €

indennità occupazione: $193,20 - 38,64 = 154,56$ €

indennità occupazione: 154,56 €

Tali valori sono stati trasmessi in data 14.01.2025 al custode giudiziario avv. Marco Farina (cfr. Allegato n.18_Calcolo indennità di occupazione).

Requisiti di abitabilità

Sulla scorta dei dati desunti dai rilievi effettuati, successivamente confrontati con il Regolamento edilizio del Comune di Napoli, il Decreto Ministeriale Sanità del 05.07.1975 e il Testo unico dell'edilizia 380/2001, incluso quanto recepito dalla Regione Campania (cfr. circolare applicativa n. CI/2025/3 del 28.01.2025) in merito alle modifiche introdotte dalla L.105/2024 è emerso che:

- a) l'immobile presenta **altezze inferiori** a quelle indicate dalle normative vigenti - incluso quanto indicato nell'art.24 del Testo unico dell'edilizia 380/2001 modificato dalla L.105/2024 - ossia, "altezza minima interna compresa tra 270 e 240 cm", sia per i vani a quota di ingresso (altezza 206 cm), sia per i vani posti a quota soppalco (185 cm);
- b) fermo restando quanto riportato al punto a), le camere da letto poste a quota soppalco - relativamente alle fonti di illuminazione naturale diretta - presentano **valori inferiori** a quanto indicato nelle normative vigenti (superficie finestrata apribile $\geq 1/8$ della superficie del pavimento) e precisamente:
 - camera 1 (sup. pavimento $15,32 \text{ mq} \times 1/8 = 1,92 \text{ mq}$)
sup. finestrata ($1,30 \times 0,91 = 1,18 \text{ mq} < 1,92 \text{ mq}$)
 - camera 2 (sup. pavimento $12,34 \text{ mq} \times 1/8 = 1,54 \text{ mq}$)
sup. finestrata ($1,30 \times 0,39 = 0,51 \text{ mq} < 1,54 \text{ mq}$)

per tanto, l'immobile pignorato **non presenta i requisiti minimi di abitabilità.**

Per lo stesso immobile, **non risultano esserci pratiche di agibilità** (cfr. *Allegato n.11_ documentazione ufficio edilizia privata*).

Quesito n.8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla analisi della documentazione in atti e in particolare dalla **nota di trascrizione del pignoramento** relativo alla procedura in esame non si rileva la presenza di altre procedure esecutive diverse da quella in esame e di trascrizione di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

Successivamente alla acquisizione degli atti di provenienza e del certificato di destinazione urbanistica, non si rileva presenza di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o atti impositivi di servitù.

Non è costituita amministrazione condominiale per l'immobile oggetto di pignoramento.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Nessuno.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- **difformità urbanistico-edilizie:** (tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura) per sanare le difformità riscontrate, con presentazione di **c.d. CILA in sanatoria: 3.000,00 €;**
- **difformità urbanistico-edilizie:** (tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura) per la **demolizione della superficie del soppalco: 12.000,00 €;**
- spese di **adeguamento impianti** alla normativa vigente, stimate in **1.500,00 €;**
- spese per la redazione del **certificato di prestazione energetica (APE)**, stimate in **300,00 €;**
- **difformità Catastali:** (tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura) con presentazione di **Docfa: 600,00 €;**
- **Oneri per la cancellazione dei gravami** costituiti da:
 - a) Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
 - b) Imposta di bollo di euro 59,00;

c) Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

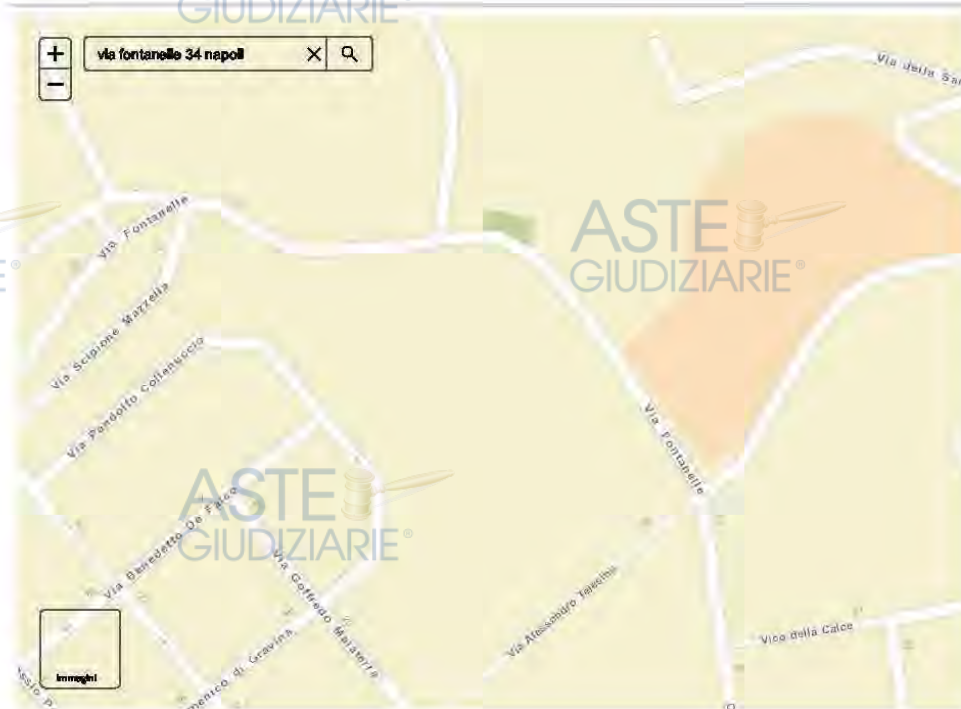
L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro." L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".*

Quesito n.9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla consultazione della banca dati del portale Open Demanio, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

Fabbricati dello Stato sul territorio



Nessun immobile nella porzione di mappa

Portale OpenDemanio, esito ricerca via Fontanelle n.34 - Napoli

Quesito n.10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dallo studio e verifica della documentazione catastale acquisita, e dei titoli di provenienza dei beni oggetti di pignoramento, gli stessi non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

Quesito n.11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non è costituita amministrazione condominiale per l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n.12

Procedere alla valutazione dei beni.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile viene di seguito svolta con il metodo della stima diretta.

Metodo della stima diretta

Il calcolo del valore di mercato dell'immobile viene effettuato con la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media degli immobili della zona, si è tenuto conto delle specifiche caratteristiche e delle relative percentuali di incidenza che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare che sono di seguito elencate:

- a) **K1-TAGLIO.** In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio - grande. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio piccolo, si assume per tale coefficiente il fattore migliorativo (+ 5,00%): **K1= 1,05**
- b) **K2-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Nel caso in esame, considerate le attuali condizioni di manutenzione e conservazione, si assume il fattore neutro: **K2= 1,00**
- c) **K3-QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Nel caso in esame la qualità delle finiture è quella standard, pertanto si assume il fattore neutro: **K3= 1,00**

- d) **K4-DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica è quella standard, pertanto si assume il fattore neutro: **K4= 1,00**
- e) **DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.**
K5-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Considerata l'assenza di parcheggio esclusivo si assume il fattore neutro: **K5= 1,00**
- f) **K6-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame, per la presenza della pertinenza di ornamento (balconi) si assume il fattore leggermente migliorativo (+2,00 %): **K6=1,02**
- g) **CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE**
K7-LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'unità posizionata al quarto piano, non è servita dall'ascensore, per cui si assume il fattore peggiorativo (- 20,00%): **K10= 0,80**
- h) **K8-AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Considerato l'affaccio dell'immobile si assume il fattore migliorativo (+5,00 %): **K6=1,05**
- i) **K9-LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa, può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. L'appartamento gode di sufficiente illuminazione naturale, tuttavia c'è necessità di ricorrere alla luce artificiale nelle ore diurne. Pertanto si assume il fattore neutro: **K9=1,00**
- j) **K10-QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità

distributiva può incidere dal 4% al 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere. Nel caso specifico si assume il fattore neutro: **K10=1,00**

$$KTOT = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 = 0,90$$

Calcolo della superficie commerciale (Sc)

La superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie catastale (Scts) dei vani principali e accessori diretti e dalla superficie omogeneizzata (So) delle pertinenze dell'unità immobiliare come stabilito dal D.P.R. 138/98. Per superficie catastale si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni. Considerando le superfici catastali, calcolate dopo il rilievo dello stato dei luoghi effettuato, e l'applicazione dei relativi coefficienti risulta:

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		coefficiente	(So)
vani principali	44,82	1,00	44,82
pertinenze di ornamento	1,68		
	2,39		
<i>totale pert.ornamento</i>	<i>4,07</i>	<i>0,30</i>	<i>1,22</i>
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			46

La superficie commerciale ottenuta è pari quindi a 46 mq.

Per l'immobile oggetto della presente stima si assume il valore ottenuto dalla media dei prezzi al metro quadro per le abitazioni estratti dalle seguenti fonti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI – 1° semestre 2024 (abitazioni economiche);
- Portale quotazioni e andamenti di mercato Borsino immobiliare.it;

- c) Valori metroquadro giugno 2024 – periodico di rivelazione dei valori immobiliari di Napoli e provincia a cura della F.I.M.A.A. Campania – Distretto di Napoli.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/OSPEDALE%20SAN%20GENNARO-FONTANELLE

Codice zona: C30

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

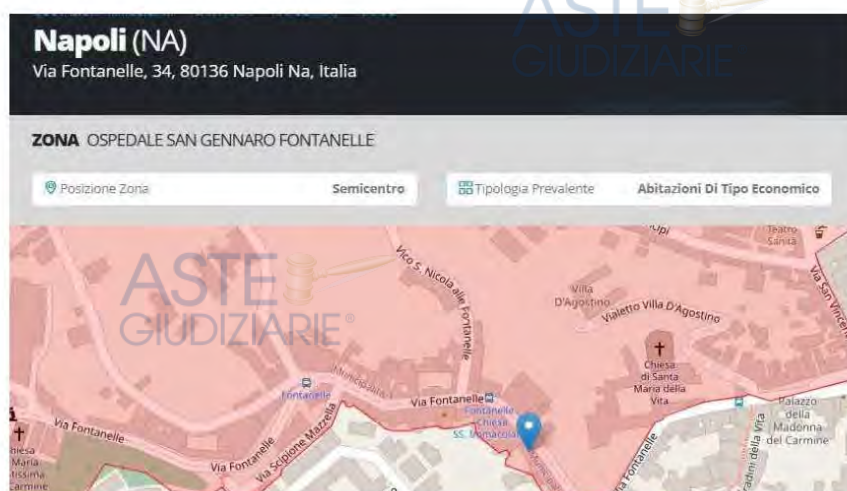
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2350	L	5	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1600	L	3,4	5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	710	1100	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	1050	1600	L	4,4	6,6	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

- a) Valore mercato medio OMI: $(1050,00 + 1600,00) / 2 = 1325,00$ €/mq



Abitazioni in stabili di 1° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1.143	Euro 1.524	Euro 1.905	
Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 988	Euro 1.319	Euro 1.649	
Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 697	Euro 878	Euro 1.059	

b) Valore mercato medio Borsino immobiliare: 1319,00 €/mq



VALORI METROQUADRO		
GIUGNO 2024 PERIODO DI RILEVAZIONE GENNAIO/MAGGIO 2024		
NAPOLI MUNICIPALITÀ		
Avvocata		
Immobili a destinazione abitativa		
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	€/mq Vendita	€/mq Locazione
DANTE PIAZZA	3500	10
DE FALCO BENEDETTO VIA	2500	7
DE LEVA ENRICO PIAZZA	2700	8
DELLA MARRA DUCA FERRANTE VIA	2500	8
DI GRAVINA DOMENICO VIA	2500	8
DONZELLI GIUSEPPE VIA	2200	6
DUE PORTE SALITA	2100	7
FACIO BARTOLOMEO VIA	2200	7
FALCANDO UGO VIA	2000	7
FONTANELLE CALATA	1200	7
FONTANELLE PIAZZA	1400	7
FONTANELLE VIA	1300	6
GEROLMINI VALLONE DEI	1000	5

VALORI IMMOBILIARI DI NAPOLI E PROVINCIA

CAMPANIA
F.I.M.A.A.
DISTRETTO DI NAPOLI

A cura degli Agenti Immobiliari

Coordinamento F.I.M.A.A. Distretto di Napoli

Logos: CANTIERI, UNIONE NAZIONALE IMMOBILIARE, A, S, ASPPI

c) Valore mercato medio Valori metroquadro: 1.300,00 €/mq

Pertanto, il valore della quotazione di mercato media (V_{qm}), sarà dato dalla media tra i valori riportati dalle varie fonti a), b), c)

$$V_{qm} = (1.325,00 + 1.319,00 + 1.300,00) / 3 = 1.315,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{qm} = 1.315,00 \text{ € / mq}$$

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato (V_m) è pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (KTOT) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_{qm} \times KTOT \times Sc$$

Quindi il valore di mercato del bene è pari al prodotto:

$$V_m = 1.315,00 \times 0,90 \times 46 = € 54.441,00$$

$$V_m = € 54.441,00$$

(cinquantaquattromilaquattrocentoquarantuno/40)

Calcolo del prezzo a base d'asta

Per il calcolo del prezzo a base d'asta, dalla valutazione effettuata si detraggono i seguenti costi (C):

- CILA comunicazione inizio lavori in sanatoria: 3.000,00 €
- CILD comunicazione inizio lavori demolizione: 2.000,00 €
- Demolizione soppalco: 10.000,00 €
- Certificazione impianti: 1.500,00 €
- Certificato prestazione energetica APE: 300,00 €
- Docfa: 600,00 €

Totale costi detrazioni (C): 17.400,00 €

Inoltre, per la peculiarità della vendita in sede esecutiva e per tutto quanto indicato nel presente elaborato peritale, andrà applicata una riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, nella misura del 10,00%, per garanzia di assenza di vizi pari a:

$$(54.441,00 - 17.400,00) \times 0,10 = € 3.704,10$$

Il prezzo a base dell'immobile sarà quindi dato da:

$$54.441,00 - 17.400,00 - 3.704,10 = € 33.336,90$$

Pertanto il valore del bene pignorato è pari a:

€ 33.336,90 (euro trentatremilatrecentotrentasei/90)

VALORE A BASE D'ASTA:

€ 33.336,90 (euro trentatremilatrecentotrentasei /90)

Con prezzo al mq pari a: 33.336,90 /46,00= 724,72 €/mq

Quesito n.13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non ricorre tale circostanza.

Quesito n.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Alla data del pignoramento (22.07.2024)

Residenza debitore esecutato:

██████████, residente in ██████████ al ██████████
██████████

Alla data attuale

Residenza debitore esecutato:

➤ ██████████, residente in ██████████ al ██████████ n. ██████████,
██████████

Dalla acquisizione della certificazione di stato civile, in particolare del certificato di matrimonio per estratto, si rileva che:

➤ ██████████, nata a ██████████ è di **stato civile** ██████████ (cfr. *Allegato n.4_ Documentazione ufficio stato civile e anagrafe*).

3. CONCLUSIONI

Il giorno 08.04.2025, entro i termini indicati dal G.E., tenuto conto della proroga concessa successivamente alla istanza presentata dal sottoscritto e dei successivi rinvii di udienza, si invia a mezzo p.e.c. e/o raccomandata a/r a tutte le parti costituite la presente relazione.

Il presente elaborato peritale è composto dalla relazione di consulenza tecnica di ufficio e dai relativi allegati.

Il sottoscritto professionista, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, rimette la presente relazione tecnica di ufficio ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli con oggettività e cognizione e ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Napoli, 08.04.2025

Il CTU esperto stimatore
arch. Pasquale Salvatore



ELENCO ALLEGATI

1. **ALLEGATO N.1:** Verbali di accesso
2. **ALLEGATO N.2:** Documentazione catastale
(documentazione acquisita)
3. **ALLEGATO N.3:** Sovrapposizione foto satellitari-mappe catastali
4. **ALLEGATO N.4:** Documentazione ufficio stato civile e anagrafe
(documentazione acquisita)
5. **ALLEGATO N.5:** Atto di provenienza
(documentazione acquisita)
6. **ALLEGATO N.6:** Nota di trascrizione succ.testamentaria Onorato Ciro
(documentazione acquisita)
7. **ALLEGATO N.7:** Atto di compravendita Di Transo del 10.06.1976
(documentazione acquisita)
8. **ALLEGATO N.8:** Atto di compravendita Di Transo del 21.11.1974
(documentazione acquisita)
9. **ALLEGATO N.9:** Atto di compravendita Di Transo del 05.12.1974
(documentazione acquisita)
10. **ALLEGATO N.10:** Atto di compravendita Cimmino del 02.02.1946
(documentazione acquisita)
11. **ALLEGATO N.11:** Documentazione edilizia privata
12. **ALLEGATO N.12:** Documentazione ufficio antiabusivismo
(documentazione acquisita)
13. **ALLEGATO N.13:** Documentazione ufficio condono
(documentazione acquisita)
14. **ALLEGATO N.14:** Certificato destinazione urbanistica
(documentazione acquisita)
15. **ALLEGATO N.15:** Rilievo stato attuale
16. **ALLEGATO N.16:** Sovrapposizione rilievo stato attuale/plan.catastale
17. **ALLEGATO N.17:** Documentazione fotografica
18. **ALLEGATO N.18:** Calcolo indennità occupazione
19. **ALLEGATO N.19:** Fonti acquisizione dati utilizzati per la stima
20. **ALLEGATO N.20:** Avvenuta consegna della relazione alle parti costituite